

Gemeinde Langballig

Außenbereichssatzung Nr. 1 "Freienwillen"

(gemäß § 35 (6) BauGB)

für das bebaute Gebiet

„südlich des Gutes Freienwillen und nördlich der Ulmenstraße“

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 18.06.2014

Satzung

Auftraggeber

Gemeinde Langballig
über das Amt Langballig
Süderende 1, 24977 Langballig

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Gemeinde Langballig

Außenbereichssatzung Nr. 1 "Freienwillen"

(gemäß § 35 (6) BauGB)

für das bebaute Gebiet

„südlich des Gutes Freienwillen und nördlich der Ulmenstraße“

Satzung

Präambel

Aufgrund des § 35 (6) des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.07.2014 folgende Satzung erlassen.

§ 1

Die Satzung gilt für den bebauten Bereich südlich des Gutes Freienwillen und nördlich der Ulmenstraße im Ortsteil Freienwillen. Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Planzeichnung festgesetzt. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Für den Geltungsbereich der Satzung wird bestimmt, dass Vorhaben im Sinne des § 35 (2) des Baugesetzbuches, die Wohnzwecken dienen, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplans über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Dies gilt auch für Vorhaben, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben, insbesondere kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes, dienen.

§ 3

Über die Zulässigkeit von Vorhaben werden folgende Bestimmungen getroffen: Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 9,0 m begrenzt.

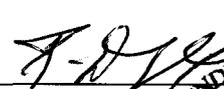
Anlage

Planzeichnung mit dem Plangeltungsbereich.

Verfahrensvermerke

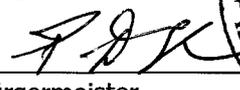
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.10.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt für das Amt Langballig am 01.11.2013 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde am 14.11.2013 durchgeführt.
3. Die Gemeindevertretung hat am 18.03.2014 den Entwurf der Satzung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.04.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 28.04.2014 bis 30.05.2014 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 17.04.2014 durch die Veröffentlichung im Mitteilungsblatt für das Amt Langballig ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 02.07.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Die Gemeindevertretung hat die Satzung, bestehend aus dem Text und der Planzeichnung, am 02.07.2014 beschlossen.

Langballig, 03. JULI 2014


Bürgermeister

8. Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

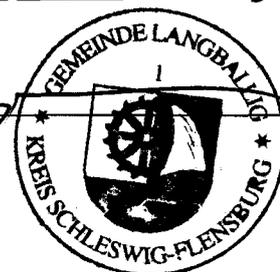
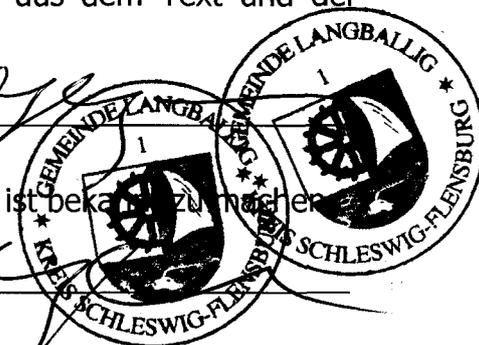
Langballig, 05. SEP. 2014


Bürgermeister

9. Der Beschluss der Gemeindevertretung über die Außenbereichssatzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 12. SEP. 2014 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung und die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 13. SEP. 2014 in Kraft getreten.

Langballig, 15. SEP. 2014


Bürgermeister



Gemeinde Langballig

Außenbereichssatzung Nr. 1 „Freienwillen“

(gemäß § 35 (6) BauGB)

für das bebaute Gebiet

„südlich des Gutes Freienwillen und nördlich der Ulmenstraße“

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 18.06.2014

Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Langballig
über das Amt Langballig
Süderende 1, 24977 Langballig

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Inhalt

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
2.	Zulässigkeitsvoraussetzungen	2
2.1	Wohnbebauung von einigem Gewicht	2
2.2	Geordnete städtebauliche Entwicklung	2
2.3	Umweltverträglichkeitsprüfung	3
2.4	Natura 2000-Gebiete	3
3.	Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen	3
4.	Sonstiges	4

Gemeinde Langballig

Außenbereichssatzung Nr. 1 „Freienwillen“

(gemäß § 35 (6) BauGB)

für das bebaute Gebiet

„südlich des Gutes Freienwillen und nördlich der Ulmenstraße“

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage von Langballig auf halber Strecke zwischen Langballig und Langballigholz, westlich der Kreisstraße 97 im Ortsteil Freienwillen. Es umfasst den bebauten Bereich südlich des Gutes Freienwillen und nördlich der Ulmenstraße. Das Plangebiet ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt.

Planungsziel ist die bauliche Verdichtung des Bereichs und eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten. Es soll eine Erweiterung eines bestehenden Wohngebäudes sowie die Umnutzung eines Wohngebäudes zu Ferienwohnungen erfolgen. Im Einzelfall ist auch die Neuerrichtung einer Wohnung oder Ferienwohnung möglich.

Das Gebiet war in der Vergangenheit durch kleine Handwerksbetriebe geprägt und im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Planungsziel ist deshalb auch die Möglichkeit zur Entwicklung von kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Freienwillen 1 bis 12. Betroffen sind diverse Flurstücke in der Flur 4 der Gemeinde und Gemarkung Langballig. Es ist insgesamt 1,4 ha groß.

Mit der Außenbereichssatzung soll erreicht werden, dass Wohnvorhaben im Außenbereich begünstigt werden. Gleiches gilt für Vorhaben, die kleinen Handwerksbetrieben oder kleinen Gewerbebetrieben, insbesondere kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes dienen. Diesen kann im betroffenen Genehmigungsverfahren nicht entgegengehalten werden,

- dass das Vorhaben einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widerspricht oder
- dass das Vorhaben die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Der vorhandene Flächennutzungsplan der Gemeinde Langballig weist in dem betroffenen Bereich gemischte Bauflächen aus. Das Plangebiet ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Südlich grenzt in ca. 75 m Abstand zum Plangebiet die Kreisstraße 97 (Hauptstraße) an. Die Anbindung an die Ortslage von Langballig ist über die Hauptstraße mit dem dort vorhandenen Fuß- und Radweg gewährleistet.

2. Zulässigkeitsvoraussetzungen

2.1 Wohnbebauung von einigem Gewicht

Der Satzungsbereich ist durch die vorhandene Nutzung bereits deutlich geprägt, es ist Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden und eine landwirtschaftliche Nutzung findet innerhalb des Plangebietes nicht statt.

Räumlich wird der überwiegende Planbereich durch die vorhandenen Gebäude definiert. Der Planbereich stellt sich durch die baulichen Anlagen, die kleinteiligen Freiflächen und die Gehölzpflanzungen als Siedlungsansatz dar.

2.2 Geordnete städtebauliche Entwicklung

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Kreisstraße 97. Die zulässige Geschwindigkeit im betroffenen Streckenabschnitt beträgt 100 km/h. Die Kreisstraße 97 wird in der Verkehrsmengenkarte 2005 mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 3606 Fahrzeugen angegeben.

Überschlägige Berechnungen zeigen, dass die Grenz- und Orientierungswerte für Mischgebiete sicher eingehalten werden. Auch die Grenzwerte der Straßenverkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB (A) nachts werden sicher eingehalten; die Orientierungswerte der DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts jedoch jeweils leicht überschritten. Das Plangebiet liegt innerhalb des Lärmpegelbereichs II der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘. Besondere Schallschutzmaßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten.

Die landwirtschaftliche Nutzung der südlich des Plangebietes liegenden ehemaligen Hofstelle wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Sonstige landwirtschaftliche Hofstellen, die Auswirkungen auf das Plangebiet erwarten ließen, sind in der Umgebung nicht vorhanden.

Der Bereich östlich der Straße Freienwillen lag innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ‚Flensburger Förde‘. Für die Umsetzung der Planung wurde von der Gemeinde parallel zur öffentlichen Auslegung die Entlassung aus dem Landschaftsschutz beantragt.

Die Zustimmung des Naturschutzbeirats liegt zwischenzeitlich vor, die Verbände wurden beteiligt. Die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet ist mit der Sitzung

des Hauptausschusses am 03.07.2014 zu erwarten. Die vorliegende Satzung wird erst nach der verbindlichen Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet bekannt gemacht.

Die Gemeinde Langballig nimmt teil an der Stadt-Umland-Kooperation der Region Flensburg. Es besteht eine Vereinbarung über die regionale Wohnraumentwicklung 2007 bis 2020 der Stadt Flensburg und der Gemeinden des ersten Siedlungsringes.

Das Flurstück 35/1 westlich der ehemaligen Gastwirtschaft Freienwillen ist teilweise bebaubar. Hier kann ggf. eine neue Wohnung entstehen. Bei sonstigen Grundstücken sind Nachverdichtungen nicht grundsätzlich auszuschließen. Allerdings sind diese mit weitreichenden Eingriffen in die Grundstücksorganisation verbunden und insofern nicht wahrscheinlich.

Ein Wohnbaukontingent wurde seitens der Gemeinde Langballig auf der Sitzung der Stadt-Umland-Koordinierungsgruppe für die vorliegende Planung am 05.03.2014 abgestimmt.

2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der geringen Größe, des vorhandenen oder möglichen Grundstückszuschnittes und des Planungsziels sind keine Vorhaben zu erwarten, die nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

2.4 Natura 2000-Gebiete

Gemäß Karte 1 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum V (LRP V) liegt das Plangebiet außerhalb von Schutzobjekten des Naturschutzrechts. Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 1123-393) (Küstenbereich Flensburger Förde von Flensburg bis Geltinger Birk) liegt mit dem Ausläufer der Schulau in ca. 1,0 km südöstlich des Plangebietes. Ebenfalls zum FFH-Gebiet DE 1123-393 zählt das nördlich liegende Gebiet in ca. 1,2 km Abstand. Die Flensburger Förde ist darüber hinaus zusätzlich als Europäisches Vogelschutzgebiet 1123-491 ausgewiesen. Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

3. Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen

Planungsziel ist die begünstigte Zulassungsmöglichkeit von Wohnnutzungen im Außenbereich sowie von kleinen Handwerksbetrieben und kleinen Gewerbebetrieben, insbesondere von kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird die zulässige Höhe entsprechend des städtebaulichen Rahmens auf maximal 9,0 m begrenzt.

Eine südlich der ehemaligen Gastwirtschaft Freienwillen liegende Rosskastanie ist als Naturdenkmal verzeichnet (Verzeichnis der nach Abschnitt IV des Landschaftspflegegesetzes geschützten Gebiete und Gegenstände im Kreis Schleswig-Flensburg, Stand 01.08.1978 - III. Naturdenkmale unter der lfd. Nr. 50) (29.08.1951, Kreisbl. v. 07.08.1951).

Das Naturdenkmal ist durch Sturmschäden abgängig. Eine Aufhebung des Schutzstatus als Naturdenkmal wird von der Unteren Naturschutzbehörde zeitnah eingeleitet. Auf eine Übernahme in die Planzeichnung wurde insoweit verzichtet.

Im Norden des Plangebietes verläuft der Verbandsvorfluter A1f des Wasser- und Bodenverbandes Langballigau. Die Leitungstrasse wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Trasse stellt den ungefähren Verlauf dar. Eine Vermessung ist nicht erfolgt.

Gemäß § 6 der Satzung des Verbandes sind jeweils 5 m links und rechts der Leitungstrasse eine Überbauung, Bodenauftrag oder Abtrag sowie die Bepflanzung mit tiefwurzelnden Sträuchern und Bäumen nicht zulässig.

4. Sonstiges

Das Plangebiet weist allgemeine Bedeutung für den Naturschutz auf. Auf den Grundstücksgrenzen befinden sich teilweise Knicks. Die Grundstücksgrenzen bleiben erhalten, so dass Beeinträchtigungen von Knicks nicht zu erwarten sind. Flächen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft werden durch die Planung insoweit nicht tangiert.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist der naturschutzfachliche Ausgleich für das Bauen im Außenbereich durch den jeweiligen Eigentümer oder Vorhabenträger sicherzustellen.

Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung sind aktuell nicht festzustellen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

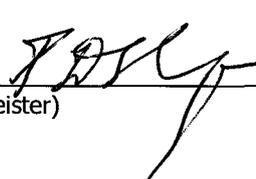
Innerhalb des Plangebietes auf Flurstück 35/1 westlich der ehemaligen Gastwirtschaft Freienwillen befindet sich ein künstlich angelegter, als Regenrückhaltebecken und Feuerlöschteich genutzter Teich. Der Teich ist funktionsgerecht zu erhalten. Nördlich schließt ein verrohrter Entwässerungsgraben (Verbandsvorfluter A1f) an.

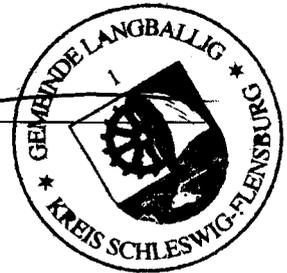
Die Ver- und Entsorgung ist im ortsüblichen Rahmen gesichert. Auf die Satzung des Wasserverbandes Nordangeln und die Allgemeinen Versorgungsbedingungen für die Wasserversorgung (AVB WwasserV) wird weitergehend verwiesen. Zusätzliche Erschließungsaufwendungen werden nicht erforderlich.

Der überplante Vorfluter A1f und der östlich an das Plangebiet angrenzende Verbandsvorfluter A1g münden in die Langballigau. Die Langballigau ist berichtspflichtig im Sinne der EU-Wasserrahmenrichtlinie.

Jegliche Beeinträchtigungen des Gewässers, auch während der Bauzeit sind zu vermeiden. Bei jedweder Einleitung von Niederschlagswasser in den Verbandsvorfluter ist sicherzustellen, dass keine Nähr- oder Schadstoffe in das Gewässer gelangen.

Gemeinde Langballig, 03 JULI 2014


(Bürgermeister)

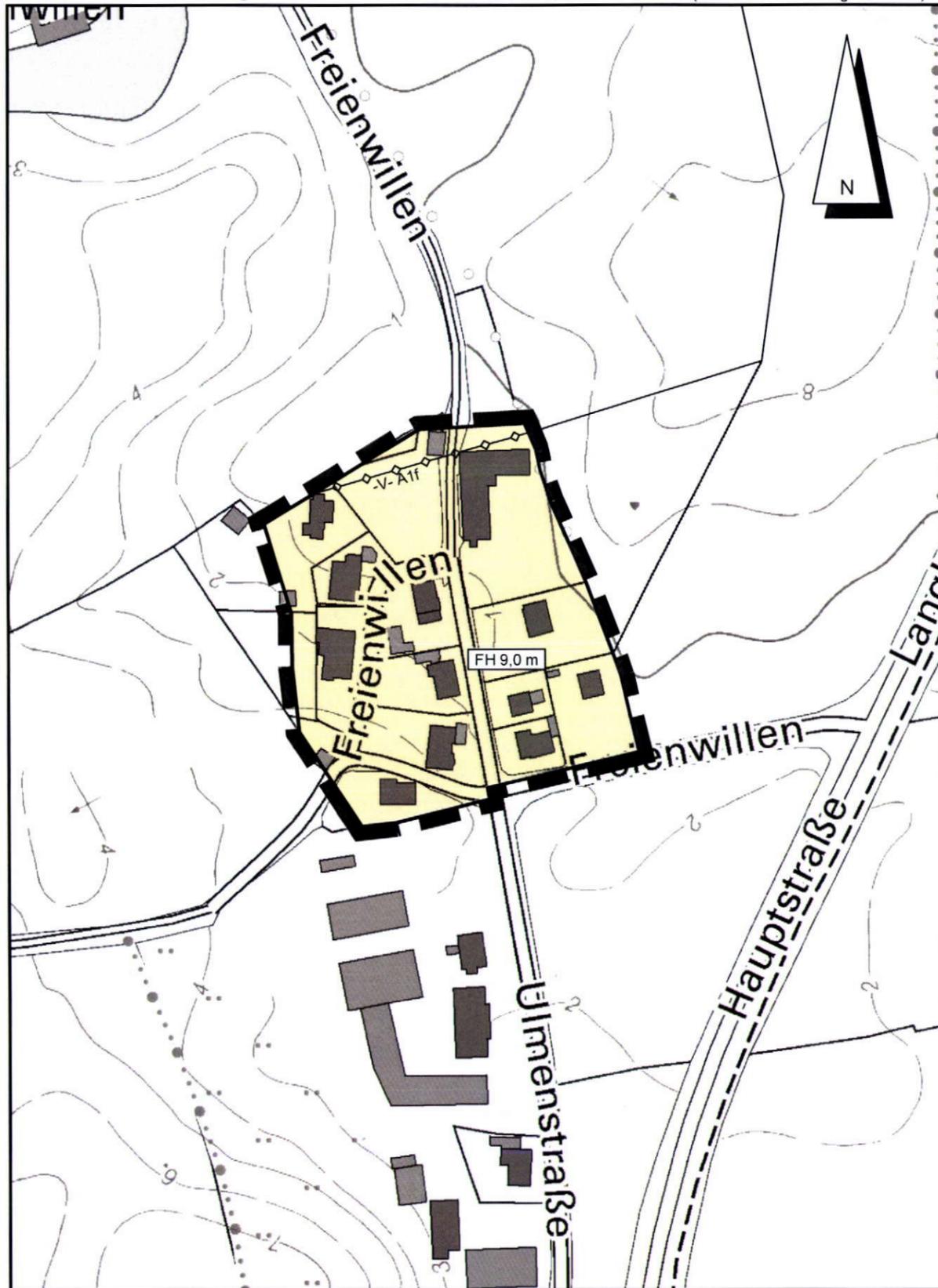


Gemeinde Langballig

Außenbereichssatzung Nr. 1 "Freienwillen" für das bebaute Gebiet
"südlich des Gutes Freienwillen und nördlich der Ulmenstraße"

Planzeichnung

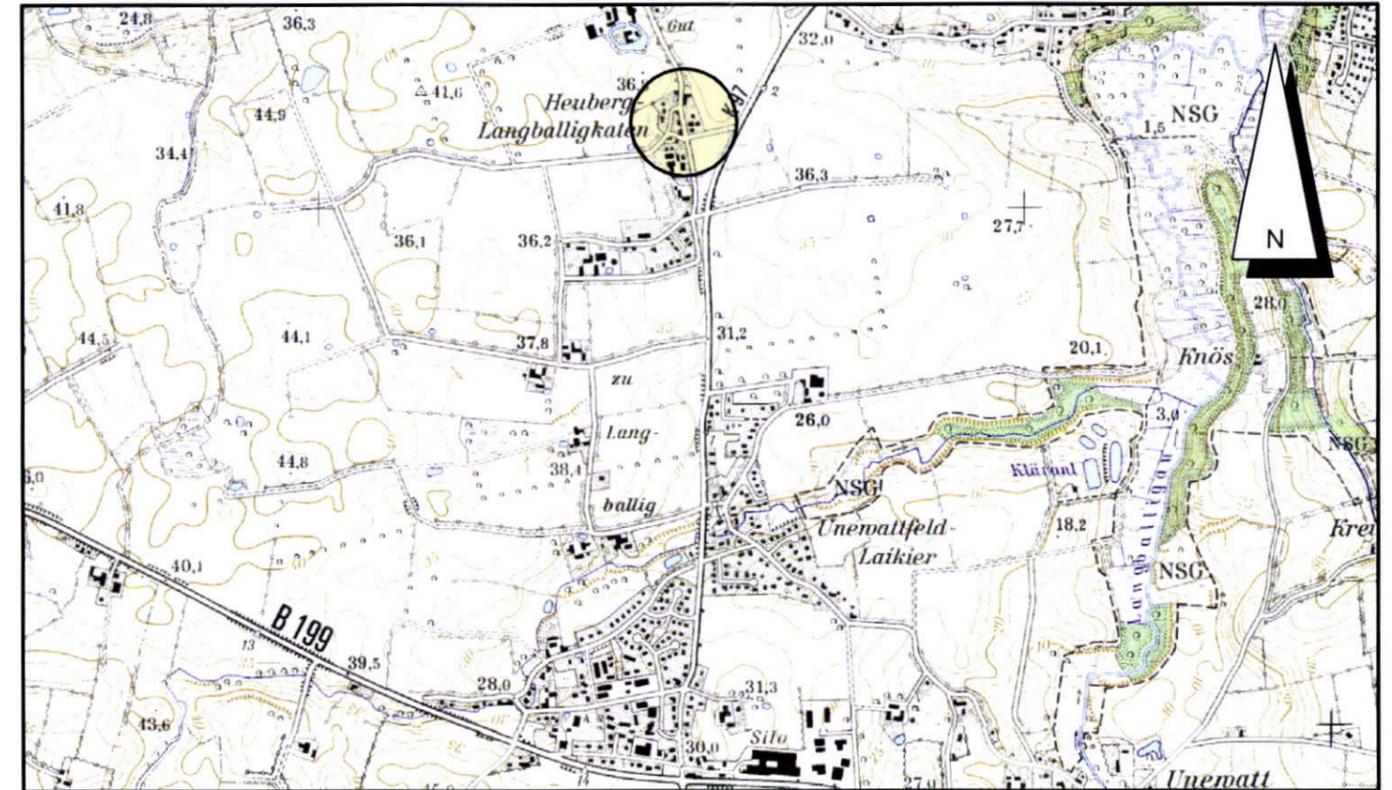
© GeoBasis-DE/L VerMA-SH (www.lverma.schleswig-holstein.de)



DTK 5, Maßstab 1 : 2000

Übersichtskarte

TK 25 Maßstab 1 : 20000
Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein 2009

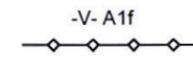


Stand: 17.06.2014

Zeichenerklärung Festsetzungen

Planzeichen

FH 9,0 m



Erläuterungen

Firsthöhe,
hier maximal 9,0 m

Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches

Verbandsvorfluter unterirdisch
hier A1f

Rechtsgrundlage

§ 35 (6) Satz 3 BauGB

Nachrichtliche Übernahme

Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
Philipp

